

Stadt Eisenhüttenstadt

Geschäftsbereich Stadtmanagement

Bereich Stadtentwicklung / Stadtplanung

Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Stadthafen Eisenhüttenstadt – 4. Bauabschnitt

Inhalt

1. Satzung

Teil A: Karte und Planzeichnungn
Plan des Vorhabens

Teil B: Text
Planergänzende Bestimmungen und textliche Erläuterungen gem.
§ 9 BauGB und § 81 BbgBO

2. Begründung

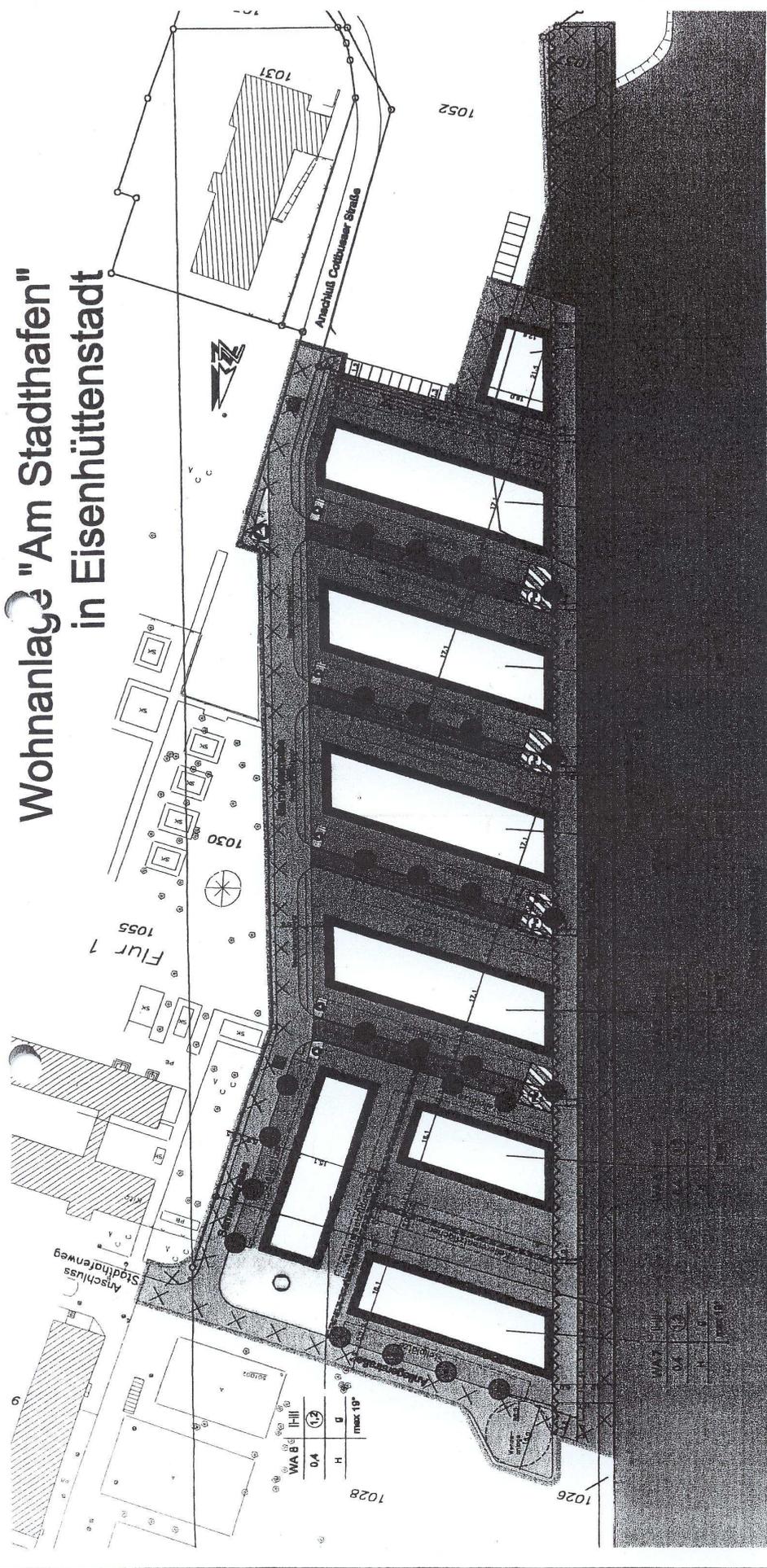
1. Begründung und Erläuterungen des Vorhabens und Erschließungsplanes
2. Begründung der planergänzenden Beschlüsse und der textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Anlagen

Inhaltsverzeichnis

Teil B - Text.....	4
Planergänzende Bestimmungen und textliche Erläuterungen gem. § 9 BauGB und § 81 BbgBO (Ergänzung der Planeinschriebe)	4
I. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift)	6
Begründung.....	9
1. Vorbemerkung.....	9
1.1 Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit	9
1.2 Städtebauliche Einordnung	9
1.3 Ziel und Zweck der Planung	9
2. Bestandsaufnahme.....	10
2.1 Flächennutzung und Geländennutzung	10
2.2 Ver- und Entsorgung	11
2.3 Infrastruktur.....	11
2.4 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft.....	11
2.4.1 Haushaltsfaktor Boden	11
2.4.2 Haushaltsfaktor Wasser	12
2.4.3 Haushaltsfaktor Klima und Luft.....	13
2.4.4 Zusammenfassung der Schutzwürdigkeit	13
2.4.5 Altlasten – Kontamination / Baugrund.....	13
3. Planungsgrundlagen.....	14
3.0 Übersicht über den Planungsablauf und vorgesehene Fördermaßnahmen	14
3.1 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan und dem Stadtumbaukonzept	15
3.2 Stellungnahme im Rahmen der 1. Offenlage bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (1995)	16
3.2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	16
3.2.2 Ausnahmegenehmigung zum Freihalten eines 15 m Uferstreifens von jeglicher Bebauung.....	16
4. Planungs- und Erschließungskonzept	16
4.1 Städtebauliches Konzept.....	16
4.2 Erschließungskonzept	17
4.2.1 Verkehrserschließung	17
4.2.2 Stadttechnische Erschließung	18
4.2.3 Immissionsschutz - Vermeidung der Luftverschmutzung, Schonung der natürlichen Ressourcen, Wärmeversorgung.....	18
4.2.4 Landschaftspflegerisches Leitbild, Schutz des Gewässerhaushaltes, des Bodens und der Luft	19
4.2.5 Zukunftsorientiertes Bauen.....	20
5. Planungsrechtliche Festsetzungen, Planergänzende Bestimmungen und textliche Erläuterungen gem. § 9 BauGB und § 81 BbgBO.....	21
5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	21
5.1.1. Art der baulichen Nutzung	21
5.1.2. Maß der baulichen Nutzung.....	21
5.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	21
5.1.4. Stellung der baulichen Anlagen, Carports und Nebengebäude.....	22
5.1.5. Verkehrsflächen.....	22
5.1.6. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft, Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft.....	23
5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
6. Verfahrenskalender:	24

Wohnanlage "Am Stadthafen" in Eisenhüttenstadt



Zeichenerklärung Vorhaben- und Erschließungsplan

- | | | | | | | | | | | |
|---|------|---|------|---|------|---|--|---|--|------------------------|
| 1. Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet | | 6. sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs | | mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen | | Flächen, deren Böden mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind | | Flächen, die von der bebauung freizuhalten: | | Anpflanzung von Bäumen |
| 2. Maß der baulichen Nutzung
0,4 Grundflächenzahl | | Zahl der Vollgeschosse | | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | | bei schmalen Flächen | | private Grünflächen | | |
| 3. Bauweise, Baugrenze
E Einzelhäuser
H Hausgruppen |
 | offene, geschlossene Bauweise Nebenanlagen |
 | 7. Grünflächen
öffentliche Grünflächen |
 | | | | | |
| 4. Verkehrsflächen
öffentl. Straßenverkehrsfläche | | Stellfläche für Feuerwehr | | | | | | | | |
| 5. Flächen für Versorgungsanlagen
Versorgungsanlagen | | Wärmeversorgung | | | | | | | | |

Planinhalt		Plan des Vorhabens		Satzung	
Bezeichnung	Vorhaben- und Erschließungsplan	Blatt-Nr.	Index	Datum	Maßstab
					1 : 1000
					Kleinformat

Bauherr: VEP "Am Stadthafen Eisenhüttenstadt - 4, Baubestritt" 15890 Eisenhüttenstadt
 Bauherr: Sententia Grundbesitz GmbH, Katherinenstraße 18, 10711 Berlin
 Architekt: Architekturbüro Böge, Behnhöferstr. 72, 15890 Eisenhüttenstadt



Teil B - Text

Planergänzende Bestimmungen und textliche Erläuterungen gem. § 9 BauGB und § 81 BbgBO (Ergänzung der Planeinschriebe)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5+6 BauNVO und § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO

I.1. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO; § 31 Abs. 1 BauGB

I.2. Oberirdisch sichtbare Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze und Carports sind nur in den für diesen Zweck umgrenzten und bezeichneten Flächen zulässig. Ausnahmsweise sind offene Stellplätze auch in den umgrenzten Flächen mit der Bezeichnung "Kellerersatzflächen" der Baufelder WA 3,4,5 zulässig.

Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO

I.3. Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO; § 31 Abs. 1 BauGB

I.4. Durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen darf die jeweils zulässige Grundflächenzahl um bis zu 60 % überschritten werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

I.5. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Großpflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengitterelemente, wassergebundene Decke) herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen sind nicht zulässig.

I.6. Für alle Wege, Stellplätze und Zufahrten außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Falle einer Befestigung nur eine Teilversiegelung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Großpflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengitterelemente, wassergebundene Decke) zulässig. Wasser- und Luftdurchläss-

sigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen sind nicht zulässig.

- 1.7. Im öffentlichen Uferbereich ist ein durchgängiger Gehweg anzulegen.

Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- I.8. GFL 1 - Fläche zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger der Baugebiete WA 5, WA 6 und WA 8 und zur Führung von Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Fernwärme, Wasser, Abwasser, Telekom) zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers.

GFL 2 - Fläche zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger der Baugebiete WA 4 und WA 5 und zur Führung von Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Fernwärme, Wasser, Abwasser, Telekom) zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers.

GFL 3 - Fläche zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger des Baugebietes WA 3 und WA 4 und zur Führung von Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Fernwärme, Wasser, Abwasser, Telekom) zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers

GFL 4 - Fläche zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger des Baugebietes WA 2 und WA 3 und zur Führung von Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Fernwärme, Wasser, Abwasser, Telekom) zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers.

GFL 5 - Fläche zur Begründung von Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit, Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger der Baugebiete WA 1 und WA 2 und Leitungsrechten zur Führung von Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Fernwärme, Wasser, Abwasser, Telekom) zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers.

GFL 6 - Fläche zur Begründung von Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger der Baugebiete WA 6, WA 7 und WA 8

Festsetzung der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- I.9. In den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Bezeichnung "Sammelstraße/Anliegerstraße" sind entlang der Fahrbahn insgesamt mindestens 27 Bäume gemäß Pflanzliste 1 (vgl. Anhang zur Begründung) zu pflanzen.
- I.10. Die "Wohnwege" sind mittels Quergefälle über seitliche Mulden zu versickern. Die Seitenstreifen der "Wohnwege", die "Stellplätze" und "Besucherstellplätze" sind mit sickerfähigem, begrünbarem Pflaster zu befestigen.

- I.11. In den Baugebieten WA 2 bis WA 8 ist auf der Grundstücksgrenze entsprechend den Vorgaben in der Planzeichnung ein kleinkroniger Baum gemäß Pflanzliste (vgl. Anhang zur Begründung) zu pflanzen.
- I.12. Im öffentlich genutzten Uferbereich ist Landschaftsrasen anzusäen. Zur Abgrenzung des Uferbereichs zum privat genutzten Grundstück ist ein 3 m breiter Streifen aus halbhohen bis hohen, standortgerechten einheimischen Gehölzen und 17 kleinkronige Bäume gemäß Pflanzliste (vgl. Anhang zur Begründung) zu pflanzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift)

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und Abs. 9 BbgBO

Verweis:

Ordnungswidrig nach § 81 der BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen (textliche Festsetzungen II.1. bis II.7. und zeichnerische Festsetzungen zur Dachform, -neigung und Firstrichtung) dieser Satzung verstößt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 79 Abs. 6 BbgBO mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- € geahndet werden. Verwaltungsbehörde im Sinne des § 79 Abs. 6 BbgBO ist die Stadt Eisenhüttenstadt.

- II.1. Die Dächer der Hauptbaukörper müssen für mindestens zwei Drittel der gesamten Dachfläche eine Dachneigung von maximal 19° aufweisen. Diese Dachflächen sind in den Baugebieten WA 2, WA 3 und WA 4 mit Gründächern mit extensiver Dachbegrünung zu versehen - im übrigen sind Gründächer mit extensiver Dachbegrünung, Metaldächer und Dachdeckungen mit Tondachziegeln sowie Betondachsteinen zulässig.
- II.2. Für die Dacheindeckung von Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 19° sind nur Gründächer mit extensiver Dachbegrünung, Metaldächer und Dachdeckungen mit Tondachziegeln sowie Betondachsteinen zulässig. Die Anbringung von Solar- und photovoltaischen Anlagen auf Dachflächen ist zulässig. Hausgruppen müssen innerhalb eines zusammenhängenden Baufeldes dieselbe Dachform, -farbe und -eindeckung aufweisen.
- II.3. Bei der Fassadengestaltung sind Materialkombinationen zulässig. Ein Anteil von mindestens 70 % der Fassade muss aus dem gleichen Material bestehen. Die einzelnen Segmente von Hausgruppen sind innerhalb eines Baugebiets nur mit dem selben Fassadenmaterial auszuführen. Die Anbringung von Solar- und photovoltaischen Anlagen auf Fassadenflächen ist zulässig.
- II.4. Carports und Nebengebäude, die in den für den Nutzungszweck für Stellplätze und Nebenanlagen umgrenzten Flächen errichtet werden, sind einander gestalterisch in Material und Form innerhalb eines Baugebietes anzugleichen. Sie dürfen nur Dächer mit einer Dachneigung von maximal 19° aufweisen. Carports sind beranken zu lassen, mit mindestens einer Kletterpflanze auszustatten und mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

- II.5. Einfriedungen entlang der mit "Wohnweg" bezeichneten Flächen zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind nur in Kombination mit lebenden Hecken oder einer Strauchreihe gemäß Pflanzliste (vgl. Anhang zur Begründung) zulässig. Die lebende Hecke oder Strauchreihe muss dabei zu den mit "Wohnweg" bezeichneten Flächen orientiert sein.
- II.6. Gebäudeteile wie Erker, Loggien, architektonische Gliederungen, Wintergärten etc. sowie Vor- und Anbauten dürfen in ihrer Grundfläche maximal ein Drittel der Grundfläche des Gesamtbaukörpers einnehmen. Sie sind abweichend von der festgesetzten Mindestgeschossigkeit eingeschossig zulässig.

HINWEISE:

- Vor Beginn von Erdarbeiten im Rahmen der Erschließungs- und erstmaligen Hochbaumaßnahmen ist der vorhandene Mutterboden der nicht schadstoffbelasteten Flächen entsprechend 'DIN 18915 Blatt 2' abzuschleppen, innerhalb des Plangebiets zwischen zu lagern und zur Bodenverbesserung auf zu entsiegelnden Flächen einzusetzen.
- Für die Fällung von Bäumen sind Ersatzpflanzungen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes sowie der kommunalen Baumschutzsatzung durchzuführen.
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahmen durchzuführen.
- Die Vorschriften der DIN 18916 und 18320 sowie der 'ZTV Landschaftsbauarbeiten' sind einzuhalten.
- Das auf den Grundstücken bzw. auf den neu geplanten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser, das nicht als Brauchwasser genutzt wird, ist durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken, auf den privaten Grünflächen oder im Bereich der Verkehrsflächen zur Versickerung zu bringen.
- Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Bezeichnung "Sammelstraße" erfolgt durch Anbindung an das öffentliche Netz.
- Flächen, auf denen belastetes Niederschlagswasser anfallen kann, sind über geeignete Reinigungsvorrichtungen (z.B. Sandfang, Ölabscheider) zu entwässern.
- Der rückwärtige Zugang der Grundstücke ist gemäß § 5 Abs. 1 BbgBO zu sichern.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 1, Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
4. Bauordnung für das Land Brandenburg (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I/03 S. 210), geändert durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I/03 S. 273)
5. Gesetz über Natur und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) in der Fassung vom 12. März 1997 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)
6. Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG-, Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg, vom 25. Juni 1992 (GVBl. I/92 S.208), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2002 (GVBl. I/02 S.62, 72)
7. Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.2002 – RegBkPIG (GVBl. Bbg. I/2003, S2)

Begründung

1. Vorbemerkung

1.1 Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Auch bei Rückgang der Bevölkerungszahl und dem daraus resultierenden Stadtbau entwickelt sich eine immer weiter differenzierte Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnmöglichkeiten. Auch der Bedarf an innerstädtischen Standorten zur Schaffung von privaten Wohnraum ist weiter vorhanden. Mit der Entwicklung hochwertiger innerstädtischer Wohnstandorte kann den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bürger in Einsenhüttenstadt Rechnung getragen und letztendlich auch einer weiteren Abwanderung in die Umlandgemeinden entgegengewirkt werden.

Das Planungsgebiet Stadthafen bietet sich von der Lage her entlang des Oder-Spree-Kanals und der Nähe zum Stadtteilzentrum Fröbelringpassage zur Entwicklung höherwertiger Wohnmöglichkeiten an. Auf dem Standort sind 50 - 60 Reiheneinheiten in Zeilenbauweise geplant sowie die Herrichtung des Uferbereiches als öffentlich nutzbare Grünfläche-

1.2 Städtebauliche Einordnung

Das Planungsgebiet liegt am Ostufer des Oder-Spree-Kanals, im Bereich des alten Stadthafens. Gegenüber, auf der Westseite des Oder-Spree-Kanals befindet sich die „Insel“, die künftig noch weiter als Erholungs- und Freizeitgebiet der Stadt ausgebaut werden soll. Die „Insel“ ist bereits Standort eines Sport- und Freizeitbades sowie einer Mehrfunktionssporthalle.

Südlich des Plangebietes befinden sich die zwischen 1994 und 1996 entstandenen Bauabschnitte 1 bis 3 des „Gesamtbauvorhabens Inselblick“. Östlich erstreckt sich der aus den 1960´er Jahren stammende industrielle Wohnungsbau, dem eine ehemalige Vorschuleinrichtung und eine Apotheke unmittelbar zugeordnet sind. Der Kindergarten wird inzwischen auf Grund des Rückganges der Kinderzahlen als kommunales Haus der Vereine genutzt. Den nördlichen Abschluss des Plangebietes bildet die Verlängerung des Stadthafenweges in westliche Richtung bis zum Oder-Spree-Kanal.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Entwicklung und Aufwertung der öffentlich zugänglichen Uferzone entlang des Oder-Spree-Kanals sowie der vorgesehenen Errichtung der Reihenhäuser soll dieser bisher brachliegende innerstädtische Standort angemessen entwickelt werden. Der Standort diente bis 1990 als städtische Hafentfläche und sollte zwischen 1940 und 1945 durch die DEGUSSA als Industriestandort ausgebaut werden, eine industrielle Nutzung erfolgte nur für einen kurzen Zeitraum 1944 bis 1945.

Der Vorhabenträger, die Sententia Grundbesitz GmbH, beabsichtigt mit der Erarbeitung des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes die Erschließung und Bereitstellung von Grundstücksflächen für die Errichtung von selbstgenutzten Wohneigentum als Reiheneinhausbebauung und die Aufwertung des Uferbereiches.

Die Bereitstellung von innerstädtischen Eigenheimstandorten ist von großer Bedeutung für die Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Eisenhüttenstadt, die notwendige Begrenzung der Suburbanisierung (Zersiedlung) sowie die Stärkung und Vervollständigung des Stadtgefüges. Dabei ist die bestehende stadtstrukturelle Ordnung und deren Weiterentwicklung zu gewährleisten unter Wahrung

- der ökologischen Aspekte, d.h. einer möglichst geringen Belastung der Umwelt und Naturlandschaft;
- der ökonomischen Aspekte, d.h. positiver Impulse auf die regionale Bauwirtschaft;
- der sozialen Aspekte, d.h. der Errichtung von angemessenem Wohnraum zu günstigen Preisen sowie der Nutzung flexibler Grundrisse für Generations- und Altersgerechten Wohnraum.

Es ist beabsichtigt im Rahmen eines Programms zur Neuorientierung der Förderung selbstgenutzten Wohneigentums durch das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung zukunftssträchtige und richtungsweisende Bauweisen am Stadthafen zu entwickeln, hierzu gehören die Nutzung regenerativer Energien (Solar), energiegerechtes Bauen (Niedrigenergie- und Passivhaus) sowie stoffstromoptimiertes Bauen (Bezug regionaler Baustoffe). Für die Aufbereitung der Brachfläche werden außerdem Fördermittel im Rahmen des Brachflächenprogramm des Landes Brandenburg zur Verfügung gestellt.

Für die Errichtung der Wohngebäude sind 2 Teilabschnitte geplant mit insgesamt 50 - 60 Grundstückseinheiten. Die Förderung umfasst 24 Grundstückseinheiten in den Wohnbauflächen WA 2, 3 und 4.

2. Bestandsaufnahme

2.1 Flächennutzung und Geländedenutzung

Die zusammenhängende Fläche war bis zum Kauf durch den Vorhabenträger in Rechtsträgerschaft der Binnenhafen Oder GmbH. Sie diente bis Anfang der 1990`er Jahre als Lager- und Umschlagsplatz für Schüttgüter. Hauptumschlagsprodukte des Stadthafens waren Kalksandstein, Koks, Eisenerz, Masseln, und in den letzten Jahren geringe Mengen Schrott. Da das Aufkommen an per Schiff zu transportierenden Gütern zurückgegangen ist, wurde auf die Nutzung des größten Teils des Stadthafengeländes verzichtet. Seit dem Verkauf der Binnenhafen Oder GmbH ist das Gelände eine Industrie-Brachfläche. Entlang des Plangebietes besitzt der Oder-Spree-Kanal eine Spundwand als Uferbefestigung.

In der Zeit zwischen 1940 und 1945 wurde auf dem Gelände des Stadthafens die Errichtung einer chemischen Grundstoffproduktion durch die DEGUSSA betrieben. Die Anlagen waren 1945 bis auf die Herstellung von Formaldehyd nicht produktionsfähig und wurden nach Kriegsende als Reparationsleistungen in die Sowjetunion verbracht. Hieraus resultieren noch einzelne im Gelände vorhandene unterirdische Bauwerke, die im Rahmen einer Tiefenttrümmerung zumindest teilweise zu entfernen sind.

Die ehemalige Hafenumfläche wurde in Ufernähe bisher als ungeordnete Freifläche durch die Anwohner genutzt. Der Uferbereich wird in Verlängerung des südlich endenden Uferweges durch Fußgänger und Radfahrer genutzt.

2.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich gesichert. Im Zuge der technischen Erschließung der Wohnbebauung „Inselblick“ (1. - 3. Bauabschnitt) wurden alle Medien (Elektro, Erdgas, Be- und Entwässerung, Telekom) über eine Stichstraße direkt bis zur südlichen Plangebietsgrenze herangeführt. Eine zusätzliche Erschließung ist über die nördlich gelegene Anliegerstraße Stadthafenweg gewährleistet.

Im Rahmen der technischen Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen wird die erforderliche Dimensionierung der Versorgungsleitungen ermittelt. Das Plangebiet ist Fernwärmevorranggebiet. Bei der Nutzung anderer Wärmeversorgungsarten ist ein Antrag auf Abweichung zu stellen und zu begründen.

2.3 Infrastruktur

Das Gebiet ist als Bestandteil des südlichen Wohnkomplexes VI infrastrukturell sehr gut erschlossen. Es ist an das ÖPNV-Netz angebunden, im Bereich der Cottbuser Straße befinden sich zwei Haltestellen des Eisenhüttenstädter Personennahverkehrs, mit direktem Anschluss an den OT Fürstenberg und dem Stadtzentrum.

Im direktem Umgebungsbereich befinden sich verschiedene Läden und medizinische Einrichtungen, die zur allgemeinen Versorgung der Bürger dienen können. Im fußläufiger Entfernung zum Gebiet befinden sich eine Kindertagesstätte und Schuleinrichtungen, die für die Betreuung der neu in das Gebiet ziehenden Kinder freie Kapazitäten haben. Nicht zuletzt trägt die Neuerrichtung von Wohngebäuden zur dauerhaften Sicherung der Einrichtungen bei.

Südlich an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich ein Fußgängerbereich mit direktem Anschluss an das Naherholungsgebiet "Insel" mit seinen vielfältigen Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen bis hin zum Wassersport.

Alle genannten Einrichtungen sind in max. 10 Minuten fußläufig erreichbar.

2.4 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft

2.4.1 Haushaltsfaktor Boden

Das betreffende Gebiet befindet sich auf der Talsandterrasse des Berliner Urstromtales. Es wird im Westen begrenzt durch die Fünfeichner Hochfläche und die Diehloer Höhen und im Süden und Osten durch holozäne Oderauen. Die geologische Karte der DDR, wie auch die Ergebnisse der Bohrung von 1993 weisen bis in einer Tiefe von 20 m Sand, Feinsand und Kiese auf. Erst in größeren Tiefen sind bindige Stoffe, wie Schluff und Ton anzutreffen. In den Talsanden können holozäne Abschlamm-massen und Flachmoortorf eingeschlossen sein.

Durch den Bau des Kanals und die daran anschließende Nutzung des Geländes durch Industriebauten in der ersten Hälfte des vorigen Jahrhunderts sind ca. 6 m Aufschüttungen vorgenommen worden. Damit sind die ursprünglichen Wirkungen des Bodens auf Flora und Fauna seit dieser Zeit nicht mehr vorhanden.

Die Nutzung des Geländes während des Krieges durch die Rüstungsindustrie, die anschließende Zerstörung, wobei letztlich nur noch Hafenbetrieb blieb, ließ nur in Randbereichen eine Spontanvegetation aufkommen. Deshalb dominiert eine Vegetation, die nährstoffarme Standorte bevorzugt. Die Oberbodenschicht ist geringmächtig und ungleichmäßig. Sie weist durchweg einen geringen Humusanteil (2%) auf. Ungestörter, gewachsener Boden ist auf dem gesamten Gelände nicht anzutreffen. Aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung durch die Industrie sind folgende Faktoren sehr stark beeinträchtigt worden.

- Wurzelraum und Nährstofflieferant für alle Pflanzen - nicht nur für Kulturarten
- Lebensraum(faktor) für Tiere (Edaphon) und Pflanzen (Wurzelraum, Nahrungsreservoir)
- Ort der organischen Abfallbeseitigung (Transformationsfunktion)
- Klimatischer Wirkfaktor (Abstrahlung, Wärmespeicher etc.)
- Speicherung von Regenwasser (Rückhaltevermögen, zusammen mit Planzendecke)
- Abdeckung von Grundwasserkörpern (Schutz gegen Schadstoffe)
- Bindung und Abbau von Schadstoffen (Filterkapazität)

Laut „Gefährdungsabschätzung und Baugrundbegutachtung“ gelten die Aufschüttungen im Hafengelände und der Schrottschlagplatz als belastete Böden. Die Flächen werden vor der Bebauung in Abstimmung mit der Unteren Bodenbehörde für die künftige Nutzung entsprechend aufbereitet. Gegenwärtig sind 1.976 m² Fläche voll versiegelt.

2.4.2 Haushaltsfaktor Wasser

Der Grundwasserspiegel befindet sich bei 35 bis 36 m ü. NN und damit in einem Flurabstand von 6 bis 7 m. Den Isohypsen ist zu entnehmen, dass die Grundwasserfließrichtung in östlicher Richtung zur Oder läuft. Die Mächtigkeit des oberen Grundwasserstockwerkes beträgt 10 - 20 m, vereinzelt auch bis 50 m. Anhand dieser Werte ist zu vermuten, dass der Einfluss des Grundwassers auf Flora und Fauna vor dem Kanalbau, also vor der Aufschüttung wesentlich größer war, weil der Flurabstand deutlich geringer war. Dieser verringerte Einfluss wird auch durch den Kanal nicht wett gemacht, weil das Kanalbett gedichtet ist und sich deshalb auf die angrenzende Vegetation nicht auswirken kann.

Allerdings fehlt eine Regenwasserableitung, so dass auch für diese Fläche das Regenwasser über Umwege versickert und damit der Grundwasserneubildung zugute kommt. Dennoch können von dieser Fläche wegen Verzögerung und Verdunstung 10 % Verlust eingerechnet werden. Zwar sind 86 % der Flächen schadstoffbelastet, doch werden die Grenzwerte der Grundwasserqualität noch nicht überschritten (siehe Gefährdungsabschätzung und geotechnische Baugrundbegutachtung Stadthafen Eisenhüttenstadt vom 30.09.1993).

2.4.3 Haushaltsfaktor Klima und Luft

Klimatisch kann das Gebiet der subkontinentalen Klimaregion Mitteleuropas zugeordnet werden. Die Differenz der mittleren Januar- und Julitemperatur beträgt 19,30°C. Das langjährige Mittel der Lufttemperatur beträgt 8,6°C. Die mittlere Niederschlagssumme liegt bei 531 mm. Im Mittel ist der Monat Juli mit 71 mm am niederschlagsreichsten. Die Monate Februar und März sind im langjährigen Mittel mit Werten von 27 mm am trockensten. Wärmster Monat ist der Juli mit Durchschnittswerten von 18,1 0C, kühlerster Monat ist der Januar mit - 1 ,20C.

Die Hauptwindrichtung ist mit West bis Südwest anzunehmen. Da sich das Planungsgebiet in der geographischen Mitte der Stadt befindet, sind extreme Abweichungen nicht zu erwarten. In Windrichtung schließen großräumige Wälder und Felder an, während sich der Störfaktor Industriegebiet im Norden befindet. Das Stahlwerk hat deshalb nur geringen Einfluss auf die klimatischen Verhältnisse des Planungsgebietes. Eine Beeinflussung durch Lärm ist aufgrund der Lage im Raum nur durch die Straße der Republik zu erwarten, die im Norden der Planungsfläche den Kanal überquert. Von seiten der Insel und des Wohngebietes ist keine nennenswerte Beeinflussung der Luftqualität zu erwarten. Die Wasserfläche des angrenzenden Kanals dürfte sich positiv auf den Feuchtigkeitsgehalt der Luft in unmittelbarer Nähe auswirken.

2.4.4 Zusammenfassung der Schutzwürdigkeit

Zusammengefasst lässt sich erkennen, dass sich im Planungsgebiet und in dem unmittelbaren Einzugsbereich keine Schutzgebiete nach § 20 - 26 BbgNaSchG und keine geschützten Teile von Natur und Landschaft nach §§ 31, 32, 34, und 35 BbgNaSchG befinden. Die sich auf dem Gelände befindlichen Bäume unterschiedlicher Arten unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt. Die geplante Bebauung erfordert die komplette Rodung der Bäume. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist eine Fällgenehmigung zu beantragen.

2.4.5 Altlasten – Kontamination / Baugrund

Der Arbeit am vorliegenden Vorhabensbezogenen Bebauungsplan liegen zugrunde:

- „Geotechnischer Bericht - Reg.- Nr.12/93 „ vom Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen W. Bischoff in Berlin vom 03.02.1993
- „Gefährdungsabschätzung und geotechnische Baugrundbegutachtung Stadthafen Eisenhüttenstadt, Nordteil“ durch das Umwelt- und Wirtschaftsinstitut Berlin GmbH vom 30.09.1993
- „Geotechnischer Bericht für die 4. BA Wohnbebauung am Stadthafen Eisenhüttenstadt“ des Baugrundbüro Wenzel, Frankfurt(Oder), 02.08.2001

Zusammenfassend ergeben sich folgende Schwerpunkte:

- Von Bedeutung für das Plangebiet ist der Bau des neuen Kanalabstiegs von 1920 - 29, weil der Aushub z.T. hier abgelagert und ein Umschlaghafen angelegt wurde.
- Ende der dreißiger, Anfang der vierziger Jahre wurden östlich des Kanals durch Degussa Produktionsanlagen errichtet, die nach 1945 demontiert und gesprengt wurden. - Ein Teil der Fundamente ist noch sichtbar. Vorhandene Fundamentgruben und Erdlöcher wurden mit Trümmerschutt und Erdstoffen verfüllt. - auch mit solchen, die beim Bau des Wohngebietes anfielen.

- Nach Errichtung des EKO bis in die jüngste Vergangenheit wurde der Stadthafen zum Umschlag von Massengütern in erheblichen Mengen genutzt. Hauptumschlaggüter: Kalkstein, Koks, Eisenerz, Masseln und Schrott.
- Bei den Untersuchungen (Bohrungen, Peilungen und Schürfe) wurde festgestellt und erfasst, dass im Plangebiet neben den Fundamenten noch 2 Betonportale und -stützwände, Betonflächen (Verkehr), ein Funktionsgebäude des Hafens Halle und Aufschüttungen sowie umfangreiche teilversiegelte Flächen vorhanden sind. Des Weiteren sind teilweise Gleisanlagen auf dem Gelände.
- Die im Bodenbereich stark vermischten Schüttgüter wurden am Ostrand zu einer Halde geschoben, die aus Sand, Kies, Kalkstein, Eisenerz, Trümmerschutt, Koks und Kohle besteht. Diese Stoffe stellen keine Gefährdung dar. Sie sind aufgrund ihrer Konsistenz und der zu erwartenden Wirkung auf Pflanzen keine geeignete Ausgangsbasis für eine Bebauung oder Grünflächengestaltung. - Die Belastung der Aufhaltung durch PAK oder Schwermetalle im südlichen Bereich der Fläche stehen einer Entsorgung nach TA Abfall auf einer Deponie nicht entgegen.
- Durch den Umschlag von Schrott wurde eine unbefestigte Fläche von 20 x 60 m bis zu 0,5 m tief mit MKW, den Schwermetallen Blei, Zink, Kupfer und PAK kontaminiert. Die noch nicht erreichte Residualsättigung des Bodens und der große Flurabstand des Grundwassers lässt ein Eindringen der MKW in das Grundwasser nicht erwarten. Bei Bebauung wird Sanierung dieses Bereiches empfohlen.

Zusammenfassende Aussage zum Baugrund im geotechnischen Bericht:

- Unterhalb der Aufschüttungen der Fundamente stehen pleistozäne Talsande mit Mächtigkeit von > 10 m an.
- Eine Direktgründung von Bauwerken und Anlagen auf der Auffülle ist in der Regel nicht möglich. Sie ist durch ein Gründungspolster auszutauschen oder durch geeignete Maßnahmen zu verbessern.

3. Planungsgrundlagen

3.0 Übersicht über den Planungsablauf und vorgesehene Fördermaßnahmen

Für das Planungsgebiet wurden durch die Stadtverordnetenversammlung am 22.03.1995 der Beschluss zur Einleitung eines Satzungsverfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnungsbau "Am Stadthafen" gemäß § 12 BauGB sowie am 19.04.1995 der Offenlagebeschluss zum Entwurf des V+E-Planes mehrheitlich bestätigt. Hauptziel der damaligen Planung war die Errichtung von mehrgeschossigem Wohnungsbau mit ca. 300 WE in unterschiedlichen Eigentumsformen nach Maßgabe der damals geltenden Förderrichtlinien für das Land Brandenburg.

Im Ergebnis der 1. Offenlage und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde die fünfgeschossige Wohnbebauung in Frage gestellt. Insbesondere seitens der Anwohner wurde die gegenüber dem Oder-Spree-Kanal abriegelnde Wirkung der Bebauung kritisiert. Eine darauf aufbauende Überarbeitung des Entwurfes führte zur Reduzierung der Wohneinheiten auf 130 -160 WE, insbesondere durch die Verringerung der Geschossigkeit und einer Auflockerung der Gebäude in Bezug auf das Kanalufer.

Die mit diesem Entwurf vorgesehene 2. Offenlage wurde jedoch nicht durchgeführt, da die Fördermittelbereitstellung für den seitens des Investors geplanten sozialen Wohnungsbau (1. + 3. Förderweg) durch das Land Brandenburg eingestellt wurde und somit die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens nicht mehr gegeben war.

Auf die Aufforderung des Ministerium für Stadtentwicklung Wohnen und Verkehr (jetzt Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung) an die Städte und Gemeinden im Mai 2000 hin, sich an den Pilotprojekten zur Neuorientierung der Förderung selbstgenutzten Wohneigentum zu beteiligen, wurde die Planungskonzeption für den Wohnungsbaustandort durch den Vorhabenträger und die Stadt Eisenhüttenstadt überarbeitet und eingereicht. Das städtebauliche Konzept setzte nun auf eine kammartige Bebauung des Plangebietes mit 3-geschossigen Reihenhäusern, die weiter einen Durchblick zum Oder-Spree-Kanal erlauben.

Nach Abschluss des Auslobungsverfahrens durch das MSWV wurde das Vorhaben „Am Stadthafen – 4. BA“ als grundsätzlich geeignet eingestuft. Ziel der vorgesehenen Förderung ist die Erprobung neuer Förderinstrumente

- zur Stärkung der innerstädtischen Wohneigentumsbildung (kostengünstige Bauweise bevorzugt in Reihenhausbauweise)
- der Förderung ökologischer und innovativer, zukunftsweisender Bauvorhaben (z.B. generationsübergreifendes Wohnen)
- Verknüpfung der Eigentumsförderung mit anderen Förderprogrammen auf Landes/Bundes und gegebenenfalls europäischer Ebene (KfW, Städtebauförderung, Entwicklungsprogramme)
- Bereitstellung von preisgünstigem Bauland

Neben der Förderung als Pilotprojekt liegt ein Förderbescheid im Rahmen des Programms zur Reaktivierung der städtebaulich relevanten Brachflächen des Landesamtes für Bauen, Verkehr und Straßenwesen in Cottbus vor. Aus dem Brachflächenprogramm werden Mittel zur Altlastenbeseitigung, Baufeldfreimachung und Erschließung (für unrentierliche Kosten) bereit gestellt werden.

Gleichzeitig ist die betreffende Fläche ein integrierter Standort innerhalb des Fördergebietes im Programm ZIS 2000. Insbesondere die Gestaltung der Uferzone als öffentlich zugänglicher Bereich mit einem Fußweg zwischen Inselbrücke und Straße der Republik soll als Fördermaßnahme umgesetzt werden. Nur über die Verknüpfung der möglichen Förderprogramme kann gemeinsam mit dem Vorhabenträger dem Ziel der Erhöhung der Lebensqualität durch Schaffung von Wohnraum an attraktiven innerstädtischen Standorten und der allgemeinen Wohnumfeldverbesserung entsprochen werden.

3.1 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan und dem Stadtumbaukonzept

Der geplante Wohnungsbaustandort ist im Flächennutzungsplan und in der Stadtentwicklungskonzeption als innerstädtischer Wohnungsbaustandort mit der Art der Bodennutzung „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Die Entwicklung dieses Bereiches für den privat genutzten Wohnungsbau und die Gestaltung einer öffentlichen Uferzone sind im Sinne der Stadtentwicklung und von allgemeinem Interesse.

Im Plan der Gebietskategorien des Stadtumbaukonzeptes (SVV-Beschluss vom 31.03.2004) ist dieser Bereich als zukünftiger Wohnungsbaubereich dargestellt.

3.2 Stellungnahme im Rahmen der 1. Offenlage bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (1995)

3.2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die eingeleitete Planung wurde dem Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung angezeigt und von diesem am 03.05.1995 befürwortet.

3.2.2 Ausnahmegenehmigung zum Freihalten eines 15 m Uferstreifens von jeglicher Bebauung

Durch das Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin wurde am 14.02.1995 dem Antrag auf Grundlage der ursprünglichen Konzeption zugestimmt. In Rahmen der wurde außerdem die weitere Nutzung von Schiffs Liegeflächen zwischen Wasser- und Schifffahrtsamt, Stadt und Vorhabenträger abgestimmt.

Der Landkreis Oder-Spree weist in seiner Stellungnahme vom 03.07.1995 darauf hin, dass gemäß § 48 Abs. 1 BbgNaSchG für bauliche Anlagen ein Abstand bis zu 50 m von der Uferzone der Bundeswasserstraße eingehalten werden muss, zugleich jedoch eine Ausnahmegenehmigung gemäß Abs. 3 in Aussicht gestellt. Die Stellungnahmen bezogen sich auf das ursprüngliche Planungskonzept. Aufgrund der neuen Bebauungskonzeption mit der reduzierten Bebauung und der nun vorliegenden Uferkonzeption ist ein neuer Bescheid erforderlich, dies wurde im Rahmen der Stellungnahmen bereits in Aussicht gestellt.

4. Planungs- und Erschließungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Idee bzw. Grundlage des Bebauungskonzeptes bildet ein Strukturkonzept des Stadtplanungsamtes Eisenhüttenstadt. Das Primat der städtebaulichen Planung besteht in der Reflexion der landschaftlich reizvollen Situation der Kanaluferzone, gegenüber der sich Städtebau und Architektur der neuen Wohnanlage eher neutral und zurückhaltend darstellen sollten. Im Gegensatz zu den vorherigen Planungsansätzen aus dem Jahr 1995 und deren erster Überarbeitung soll eine vordergründige Besetzung des Uferstreifens durch eine geschlossene Wohnbebauung verhindert werden (Abriegelungseffekt) und der Uferbereich weiterhin sichtbar bleiben.

Bewusste Unterbrechungen in der Struktur der Wohnanlage sollen die Blick- und Wegebeziehungen zum Wasser eröffnen. Die geplante Zeilenbebauung als städtebauliche Figur knüpft an die vorhandene 5 geschossige Bebauung des VI.WK an und erreicht mit max. 3 Geschossen eine Maßstäblichkeit im Übergang zum Kanalufer. Die Gebäudestellung mit einer Beschränkung der Dachneigung auf 19° charakterisiert einerseits eine regelmäßige Bebauungsstruktur, andererseits ist beabsichtigt, die Gebäudezeilen untereinander in Material oder Bauweise unterschiedlich zu gestalten, um sich in Form differenzierter Wohnungstypen neu zu interpretieren.

Die bereits dargestellte gute infrastrukturelle Lage der Wohnanlage bezüglich der Anbindung an das ÖPNV-Netz, die Gewährleistung der nahen sozialen Versorgung im nahen Umfeld, die direkte Zuordnung von privaten Grünflächen an den Wohneinheiten in Verbindung mit öffentlich genutzten Grünflächen entlang der Uferzone oder

des Naherholungsgebietes. „Insel“ symbolisieren eine neue Qualität bei der Schaffung von ansprechendem Wohn- und Lebensraum für die Bürger der Stadt in der Stadt.

Mit der Festsetzung des Standortes als „Allgemeines Wohngebiet“ wird außerdem eine Durchmischung von Wohnen, nichtstörendem Gewerbe und Freizeitmöglichkeiten ermöglicht. Nur so ist der wachsenden Zersiedlung der Stadt durch Eigenheimbaustandorte auf der „grünen Wiese“ entgegenzuwirken.

4.2 Erschließungskonzept

4.2.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet verfügt gute Voraussetzungen für die Erschließung. Um das Gebiet verkehrstechnisch zu erschließen, ist der Bau einer Sammelstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m sowie eines Gehwegs mit direkter Anbindung an das kommunale Straßennetz Stadthafenweg und Inselblick erforderlich. Der vorgesehene Straßenquerschnitt ist für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr bzw. der Müll-Entsorgung ausreichend.

Die Reihenhauszeilen werden über Wohnwege als Sticherschließung erschlossen. Sie erhalten den Status eines privaten Wohnweges. Erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt und werden nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Am Ende der privaten Wohnwege ist jeweils eine Feuerwehraufstellfläche vorgesehen.

Eine öffentliche Durchquerung des Plangebietes in Richtung Kanal ist nördlich in der Verlängerung der Anliegerstraße und südlich im Bereich der Pkw-Parkplätze am Inselblick gewährleistet. Aufgrund der zu erwartenden Wohnungsgrößen und -anzahl sind für jedes Reihenhaussegment 2 Stellplätze zugeordnet.

Durch die beidseitige Erschließung besteht die Möglichkeit, bei einem zusätzlichen Bedarf (z.B. Nichtstörendes Gewerbe) auf dem für Nebenanlagen vorgesehenen hinteren Grundstücksstreifen, einen zusätzlichen Kfz-Stellplatz einzurichten. Dadurch kann bei einer Nutzungsvermischung von Arbeit und Wohnen innerhalb eines Reihenhaussegmentes der erforderliche Stellplatzbedarf geregelt werden. Zusätzliche Besucherstellplätze sind an der Anliegerstraße und der Sammelstraße geplant. Eine generelle Erhöhung der Schadstoff- und Lärmbelastigung auf den öffentlichen Straßen in dem Wohngebiet kann durch Verkehrssicherung (Sammelstrasse 30 km/h) und verkehrsberuhigte Zonen (Wohnwege) minimiert werden.

Ein weiterer Vorteil des Verkehrskonzeptes ist die kurze Anbindung zu Haltestellen des ÖPNV (max. 5 Minuten fußläufig zu erreichen). Dies kann sie zur Auslastung des ÖPNV beitragen und ermöglicht dem nichtmotorisierten „Reihenhausbesitzern“ eine direkte und schnelle Anbindung an das öffentliche Leben in der Stadt, im Gegensatz zum „Dorfbewohner auf der grünen Wiese“.

Die Uferzone soll als Fördermaßnahme im Rahmen des „ZIS 2000 Programms“ zur öffentlichen Ufergrünfläche mit einer Fußgänger- und Radwegeverbindung ausgestaltet werden. Alle öffentlich genutzten Wege werden so angelegt, dass sie für Rollstuhlfahrer erreichbar sind.

4.2.2 Stadttechnische Erschließung

Am Planungsgebiet befinden sich Anschlussmöglichkeiten für alle notwendigen Versorgungsmedien.

- Abwasser: - Anschluss durch Anbindung an Schacht 5 6 1 2.BA Inselblick mit Pumpstation
- Trinkwasser: - Anschluss durch Anbindung 2. BA am Knotenpunkt 1W 7
- Herstellung eines Ringschlusses durch Anbindung an vorhandene Leitung im Bereich Straße der Republik
- Regenwasser: - Anschluss Sammelstrasse und Anliegerstrasse durch Anbindung an Regenwasserhauptsammler der Stadt Eisenhüttenstadt im Bereich Wohnblöcke Nadelwehrring Aufgang 37 - 38
- Natürliche Versickerung über Gelände in Sickermulden oder durch Dachbegrünung
- Elektroenergie: - Anschluss teilweise über bestehende Trafostation im Bereich 2. BA - Rosenapotheke bzw. über den Neubau einer Trafostation im Lastschwerpunkt des Gebietes, im Bereich westlich der bestehenden Kindertagesstätte
- Leitungsverlegung: - vorrangig in den straßenbegleitenden Gehwegen entsprechend den geltenden DIN.
- Fernwärme: im Bereich des Stadthafenweges sowie am Inselblick anliegend.

4.2.3 Immissionsschutz - Vermeidung der Luftverschmutzung, Schonung der natürlichen Ressourcen, Wärmeversorgung

Durch die geplante Wohnbebauung wird keine nennenswerte Erhöhung der Immissionswerte erwartet. Besondere Vorkehrungen zur Abwehr von schädlichen Immissionen sind nicht notwendig. Gemäß § 4 Nr. 15 des Landesplanungsgesetzes und Landesentwicklungsprogramms sollen beim Neubau von Wohngebieten alle Möglichkeiten für Einsparpotentiale für Primärenergie sowie kombinierte Strom- und Warmwassererzeugung in den Gebäuden bis hin zur passiven Solarenergienutzung genutzt werden. Grundsätzlich ist der Einsatz von Fernwärme oder von CO₂-armen bzw. -freien Brennstoffen und umweltschonender Gebäudetechnik geplant.

Die Primärwärmeerzeugung sollte ursprünglich über ein Blockheizwerk erzeugt werden. Die geplante Leistung sollte ca. 600 KW betragen. Als Brennstoff für die Grundfeuerung waren Holzhackschnitzel geplant. Unterstützt werden sollte sie durch eine Spitzenlastfeuerung mit Rapsöl. Auf Grund der Ausführung eines Teiles der Gebäude in besonders wärmegeämmter Bauweise (Passivbauweise) ist dies jedoch nicht mehr sinnvoll. Die Beheizung soll nunmehr über ein für Passiv- und Niedrigenergiehäuser besonders effizientes Heizsystem (Fernwärme bzw. Erdgas) erfolgen.

Zusätzlich soll eine solarthermische Anlage installiert werden. Ausgelegt zur Deckung von ca. 25 % der erforderlichen Wärmemenge der Trinkwasserbereitung im

Sommer, errechnet sich eine erforderliche Kollektorfläche von ca. 150 m² je Wohneinheit.

4.2.4 Landschaftspflegerisches Leitbild, Schutz des Gewässerhaushaltes, des Bodens und der Luft

Als Ausgleich für die Eingriffe innerhalb des Baugebietes werden im Geltungsbereich des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Die im Rahmen des Grünordnungsplanes erstellte Bilanz weist als Fazit aus, dass die Eingriff- und Ausgleich-Bilanz für die Faktoren Boden, Wasser, Luft und Klima als ausgeglichen betrachtet werden kann. So wird der bis zu 86,3 % schadstoffbelastete Boden ausgetauscht und mit Oberboden abschließend aufgefüllt, die befahrbaren Wohnwege und Reservestellplätze an der Sammelstrasse erhalten sickerfähiges Pflaster.

Die flachgeneigten Dächer der Häuser WA 2, 3, 4 sowie die Carports werden als Gründach mit extensiver Begrünung ausgestattet. Durch die aufgebrachte Dachbegrünung findet eine Abflussverzögerung des Regenwassers statt. Damit wird eine wichtige Funktion des Niederschlagswassers für die Versorgung der Vegetationsdecke optimal genutzt. Es wird im Rahmen der Erschließung geprüft, ob Teile des schadstofffreien Bodens zum Wiedereinbau für die Dachbegrünung genutzt werden können.

Das anfallende Niederschlagswasser wird im Bereich der Sammelstrasse über die Kanalisation abgeleitet. Aufgrund der günstigen geologischen Voraussetzungen soll eine möglichst vollständige Versickerung des Niederschlagswassers erreicht werden. Eine Wiedernutzung des Regenwassers als Gartenbewässerung ist selbstverständlich, eine zusätzliche Nutzung sowie die im Passivhaus geplante WC-Spülung oder Waschmaschinenversorgung, ist denkbar.

Die geplante Zeilenbebauung ermöglicht eine ungehinderte Durchlüftung, die noch durch die lockere Bepflanzung entlang der Sammelstrasse, in den Wohnwegen und Uferzone unterstützt wird, um eine Riegelwirkung zu vermeiden.

Auf dem Gelände befinden sich gemäß der Kartierung unterschiedliche Biotoptypen, die aber nur einen geringen ökologischen Nutzungswert aufweisen. Da von einem vollständigen Bodenaustausch ausgegangen werden muss, werden durch die extensiv begrünten Dächer mit Gräsern und Kräutern, die Hecken- und Baumpflanzungen entlang der Strasse oder Hausgärten der Ausgleich erreicht.

Das durch Bauwerksreste, Haufwerke mit Umschlagsresten geprägte Landschaftsbild stellt in Anbetracht der innerstädtischen Lage und der möglichen Potenziale einen städtebaulichen Missstand dar. Die geplante Bebauung ermöglicht eine Durchdringung und Zusammenspiel von Gebäude, Natur, Landschaft und Wasser. Dadurch erhält dieser Bereich ein völlig neues positives Erscheinungsbild. Zum Schutz und Pflege der Ersatz- und Erneuerungsmaßnahmen in den öffentlichen Bereichen wird ein Entwicklungspflegevertrag vorgesehen.

4.2.5 Zukunftsorientiertes Bauen

Zukunftsorientiertes Bauen und Wohnen sollte eine Symbiose aus Ökologie, Ökonomie und sozialer Sicherheit darstellen. Deshalb sind innerhalb des Plangebietes Gebäude mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Wohnungstypen vorgesehen. Durch geeignete Wohn- und Nutzflächen soll die Durchdringung unterschiedlicher sozialer Gruppen und die Vernetzung von Wohnen und Arbeiten bis hin zu flexiblen Wohnungsgrundrissen oder selbsthilfeegeeignetes Bauen ermöglicht werden. Ein weiterer Schwerpunkt wird das energiegerechte Bauen unter Nutzung regenerativer Energiequellen bilden.

Die Entwicklung der amtlichen Bevölkerung von Eisenhüttenstadt weist seit 1994 eine rückläufige Tendenz in den Altersgruppen 3 - 16 und 25 - 35 Jahre auf, andererseits ein Anstieg der Bevölkerungsgruppe ab 60 Jahren. Ursachen dafür liegen in den geburtenschwachen Jahren nach der "Wende 1990" und in der schwierigen Wirtschaftslage der Stadt begründet. Der hohe Anteil an älteren Bewohnern ist in der Stadtgeschichte begründet mit ihrem Aufbau 1950. Dieser Situation soll auch in der Planung der Gebäude Rechnung getragen werden.

Für den Standort sind insgesamt 6 Haustypen entwickelt worden, die als Bauträgermodell veräußert werden können. Sie sind in den Gebäudeabmessungen typisiert, um hohe Flexibilität gemäß Angebot und Nachfrage bei angepasster Gebäudekubatur zu gewährleisten. Wohnungs- bzw. Hausgrößen von 57 - 120 m² WFL bieten ein vielfältiges Angebotssortiment.

Neben dem traditionellen Reihenhaus für 3 bis 6 Personenhaushalte mit und ohne Ausbaugeschoss sollen zusätzliche Generationshäuser bzw. Seniorenhäuser angeboten. Das Generationshaus mit einer separaten Einliegerwohnung im Erdgeschoss und einer überlagerten Maisonettewohnung kann sowohl zur Mischung von Wohnen und Arbeiten genutzt werden als auch das Miteinanderleben unterschiedlicher Altersgruppen unter einem Dach ermöglichen.

Das Seniorenhaus bietet vorwiegend älteren Bürgern die Möglichkeit, einen für sie zugeschnittenen Wohnraum zu erwerben. Alle Räume, insbesondere die Bäder als auch der Zugang zum Gebäude, werden barrierefrei gestaltet. Bei einer 3-geschossigen Lösung ist die Erschließung der Wohneinheiten über Aufzug geplant. Alle Reiheneinheiten erhalten einen privaten Grünflächenbereich oder großzügige Loggiaflächen mit Blick über den Oder-Spree-Kanal zur Erholungsinsel.

Die Grundstücksgrößen sind aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Bauland und der Erwerbskosten begrenzt (ca. 200 - 250 m²). Durch diese Möglichkeit soll eine Durchmischung sozial unterschiedlicher Gruppen und die Integration aller Bevölkerungsgruppen als Grundvoraussetzung für ein intaktes Wohnumfeld gewährleistet werden.

Es ist beabsichtigt im Rahmen des Pilotvorhabens des MIR drei unterschiedliche Bauweisen als Grundtypen anzubieten:

1. Das traditionelle Massivhaus
2. Das Niedrigenergiehaus
3. Das Passivhaus

Nur Gebäude mit nachgewiesenen Heizkostenberechnungen

- für Niedrigenergiehäuser 25 % unter der geltenden Wärmeschutzverordnung
- für Passivhäuser 15 kWh/m²a

sind berechtigt ein entsprechendes Qualitätssiegel zu tragen.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen, Planergänzende Bestimmungen und textliche Erläuterungen gem. § 9 BauGB und § 81 BbgBO

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen stellen auf ein vorwiegend zum Wohnen genutztes Plangebiet ab. Um dies zu sichern, wurden die nach § 4 Abs. 3, Pkt. 3, 4, 5 BNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Dennoch ist die Einbeziehung besonderer sozialer Qualitäten wie die Verbindung von (nichtstörendem) Arbeiten und Wohnen oder das generationsübergreifende Wohnen (betreutes Wohnen) möglich und durch die Zulässigkeit von Anlagen wie z.B. Läden, nichtstörendes Gewerbe oder Handwerksbetriebe sowie soziale Einrichtungen gewährleistet.

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Bei der Nutzung innerstädtischer Flächen ist ein flächensparendes und verdichtetes Bauen gefordert, um eine Optimierung der GRZ und GFZ zu erreichen. Da für den Standort mehrere Haustypen mit unterschiedlichen Grundflächen angeboten werden, können bei voller Auslastung der Geschossigkeit Geschossflächenzahlen von 0,6 - 1,2 erreicht werden (bezogen auf das jeweilige Baugrundstück).

Die hohe GRZ sowie die hohen Überschreitungsmöglichkeit begründen sich in der flächensparenden Bauweise. Die Freiflächen auf den Grundstücken werden durch die öffentlich zugänglichen Uferflächen ergänzt. Die auf das gesamte Planungsgebiet bezogene GFZ liegt unter 0,6.

Die Obergrenze für die GFZ ist für eine hohe Flexibilität im Verkauf der geplanten Bebauung erforderlich. Die Überschreitung der Grundflächenzahl auf max. 60 %, ist ebenfalls in der Bereitstellung minimierter Grundstücksgrößen und den Grundstücksteilungen begründet.

Bei der Festlegung der Überschreitung der Grundfläche wurde von einer maximalen Auslastung der Fläche für Nebenanlagen wie Kellerersatz oder zusätzlicher Stellplatz auf dem hinteren Grundstückstreifen ausgegangen. Weiterhin wurde die Zufahrt zum Grundstück einbezogen, da sie als privater Wohnweg dem jeweiligen Grundstück zugeordnet wird.

5.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Planungsgebiet sind ausschließlich Hausgruppen zulässig. Eine Ausnahme bildet das Baufeld WA 1, dort ist eine Einzelhausbebauung festgeschrieben. Die Hausgruppen werden in geschlossener Bauweise als Reihenhauszeile errichtet. Mit dieser Festsetzung soll die gewünschte aufgelockerte Bebauung in Bezug zum Kanalufer als auch eine Anpassung an die dominante Zeilenbebauung im WK VI. dokumentiert

werden. Der Baukörper im Bereich WA 1 als Einzelhaus soll einen Anschluss an die bestehende Bebauung „Inselblick“ herstellen.

Im Planungsgebiet sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nur für untergeordnete Bauteile wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen, vorgesetzte Loggia oder Solarkonstruktionen, Wintergärten bzw. Erker geringfügig entsprechend der im BauGB geregelten Möglichkeiten zulässig.

Die gewählte Baufeldtiefe von 15 m - 17 m in Abhängigkeit von den geplanten Gebäudetiefen (max. 13 - 14 m) ermöglicht Vor- oder Rücksprünge zwischen den Reiheneinheiten, um eine Auflockerung in der Fassadengestaltung zu erreichen und eine Überbauung der angrenzenden Grundstücksteile zu verhindern.

5.1.4. Stellung der baulichen Anlagen, Carports und Nebengebäude

Die gewählte Gebäudeanordnung der Zeilenbebauung (außer WA 1) charakterisiert eine städtebaulich geordnete Bebauungsstruktur. Durch die Regelung der Standorte für Carports oder Nebenanlagen wird das angedachte städtebauliche Bild des Planungsgebietes unterstützt und eine geschlossene Bebauung auf den vorderen und hinteren Grundstücksteilen erreicht. Die Ausnahmeregelung zur Unterbringung zusätzlicher Stellplätze im Bereich der Kellerersatzflächen ermöglicht ergänzende kleingewerbliche Nutzungen.

Die konsequente Nord-Süd-Ausrichtung der Baufelder ermöglicht neben der Durchlässigkeit zur offenen Landschaft und dem Kanalufer eine optimale Nutzung regenerativer Energiequellen.

5.1.5. Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet wird durch eine neu zu errichtende, verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche mit Anschluss an den Inselblick und den Stadthafenweg erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über als Stichstraßen ausgelegte private Wohnwege.

Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit sollen die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen durch die jeweiligen Eigentümer, Rettungsfahrzeuge aller Art sowie durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sichern.

Die Privatstrassen (Wohnung A - D) sind als Sackgassen geplant mit nur einer Verbindung an das öffentliche Straßennetz. Somit ist ein Durchgangsverkehr ausgeschlossen. Sie dienen ausschließlich als Erschließung zu den im Vorhabensbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstücken. Demzufolge beschränkt sich der Verkehr dieser Verkehrsflächen nur auf die zukünftigen Bewohner der Häuser und deren Besucher. Sie dienen nur privaten Belangen. Neben der Anliegerstrasse - als verkehrsberuhigter Bereich - wird zusätzlich eine fußläufige Anbindung des Planungsgebietes an die Uferzone in Verlängerung des Parkplatzes Inselblick vorgesehen. Für diesen Gehweg wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Innerhalb des Durchführungsvertrages, der parallel zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen wird, werden die Festlegungen zum Straßenaufbau, Höhenlagen sowie die Straßenquerschnittsgestaltung und die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen in einem öffentlich rechtlichem Vertrag geregelt.

Der Liegeplatz für Schiffe der Berufsschifffahrt wird mit einer Länge von ca. 330 m beginnend vom Eckpunkt der Ausbuchtung der Spundwand, unterhalb der Brücke, stromaufwärts fixiert. Zur Erschließung der Liegefläche ist ein befestigter Stellplatz für Pkw mit befestigter Zufahrt nur im Bereich der Anliegerstrasse in Richtung Brücke Strasse der Republik oder in Anschluss des bestehenden Parkplatzes Inselblick möglich. Zur Stromversorgung sind Zapfsäulen entlang des Liegeplatzes vorgesehen. Im Bereich des Planungsgebietes bedarf, ein den Grundstücken zugeordneter Liegeplatz für Sportboote, einer Strom- und Schifffahrtsgenehmigung. Eine Anlegestelle für die Fahrgastschifffahrt ist im Südteil des Gebietes in Höhe des bestehenden Parkplatzes grundsätzlich möglich, bedarf jedoch ebenfalls einer gesonderten Genehmigung.

5.1.6. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft, Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft

Der größte Eingriff in die bestehenden Verhältnisse des Plangebietes erfolgt in das Schutzgebiet Boden und das Landschaftsbild. Der durch die frühere Nutzung der Fläche stark schadstoffbelastete Boden ist fachgerecht zu entsorgen. Gleichzeitig soll der Oberboden von den nicht schadstoffbelasteten Flächen geborgen und gelagert werden. Es ist vorgesehen, diesen zur Herstellung der Substrate für die Dachbegrünung bzw. für die Herstellung des Landschaftsrasen zu nutzen. Die Dachfläche der Wohnhäuser von WA 2 - 4 erhalten eine extensive Dachbegrünung. Dies gilt auch für die Dächer der Carports.

Zur Gestaltung des Plangebietes als Landschafts- und Naturraum wurden umfangreiche Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Hierzu zählen das Anpflanzen von insgesamt 79 Bäumen entlang der Sammel- und Anliegerstrasse als Baumreihe oder als kleinkronige Bäume im Bereich der Wohnwege und im Heckenstreifen an der Uferzone.

Zur weiteren Aufwertung der Uferzone als Landschaftsraum, ist eine 3 m breite freistehende Hecke mit standortgerechten, einheimischen Arten zu bepflanzen bzw. Teilflächen mit Landschaftsrasen anzusäen.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden ergänzt durch Pflanzgebote. Sie unterstützen die städtebauliche Gliederung z.B. der Straßenräume durch Anpflanzen kleinkroniger Baumreihen oder übernehmen Funktionen der natürlichen Trennung der Grundstücke mittels halbhoher, standortgerechter, freiwachsender Hecken.

Ausdruck für einen schonenden Umgang mit den Flächen und Wasser sind die Einschränkungen der Versiegelung der Wohnwege durch Befestigung mit Fugenpflaster. Die Wohnwege werden mittels Quergefälle und seitlichen Mulden oberflächlich versickert. Das anfallende Dachwasser der Wohn- und Nebengebäude versickert ebenfalls auf privaten Grundstücken.

Nur durch die sinnvolle Bündelung der Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet bzw. in der unmittelbaren Umgebung wird eine Vernetzung von Natur und Wohnen erreicht und ein neues Landschaftsbild geschaffen.

5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind auf ein Mindestmaß reduziert. Sie beschränken sich auf die Dachneigung der Haupt- und Nebendachflächen, dem Material der Dacheindeckung und Fassade. Sie dienen als Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Geschossigkeit und Baugrenzen, um das Bild einer geordneten, städtebaulichen Struktur für das Gebiet zu erreichen.

Gleichzeitig ist die Möglichkeit gegeben, eine hohe Flexibilität in der Gestaltung der Gebäudezeilen untereinander und dem Einsatz neuer Bauweisen gerecht zu werden. Dies bietet die Grundlage zur Förderung ökologischer und innovativer zukunftsweisender Bauvorhaben.

6. Verfahrenskalender:

Nr.	Verfahrensschritt	Datum
1.	Plananzeige Gemeinsame Landesplanung	10.04.1995
2.	Zustimmung Gemeinsame Landesplanung	15.05.1995
3.	Einleitungsbeschluss Satzungsverfahren	22.03.1995
4.	Offenlagebeschluss	19.04.1995
5.	1. Offenlage	02.05.1995 bis 07.06.1995
6.	1. TÖB Beteiligung sowie Nachbargemeinden	6/7 1995
7.	Überarbeitung des Planentwurfes	1. Quartal 2001
8.	2. Offenlagebeschluss mit geänd. Geltungsbereich	07.03.2001
9.	2. TÖB Beteiligung sowie Nachbargemeinden	4/5. 2001
10.	2. Offenlage	27.03.2001 bis 12.04.2001
11.	Freigabe Fördermittel Brachflächenprogramm	10.12.2004
12.	Abwägungsbeschluss	31.03.2004
13.	Satzungsbeschluss	
14.	Bekanntmachung	